

L.S.,

Via onderstaande uiteenzetting puntsgewijs mijn reactie en afwegingen aan mijn bezwaar.

Onderstaande heb ik opgesteld mede met een klankbordgroep van momenteel ca. 426 particuliere beleggers in Nederland.

Probleem & Oorzaak van het probleem

- Probleem: Woning crisis door schaarste van (betaalbare -en kwalitatieve) huurwoningen.

Oorzaak: niet genoeg nieuwe betaalbare woningen gebouwd(aanbod) om de vraag te voorzien

- Taak van overheid:

1) (aanbieden van betaalbare woningen aan de lager inkomens dmv woning cooperaties welke voordelen/subsidies krijgen van de overheid krijgen (Zie bron 1)

2) de overheid is (ter bescherming) voor iedereen, dus ook vastgoedbeleggers (zie bron 2)

- Taak van vastgoedbeleggers (Beleggen in vastgoed is het investeren van geld in onroerende goederen, dus grond en bijbehorende bebouwing dat vast staat aan de grond, met het doel een rendement te behalen zodat je uiteindelijk meer geld verdient als dat je hebt geïnvesteerd). Beleggers bieden woningen te huur aan en voldoen daarmee aan hun taak

Juridisch

- Legimiteit van overheid om in te grijpen in de vrije markt vs soevereiniteit van burger ondernemer/ market werking(mag overheid ingrijpen in de vrijesector?)

- Bewijslast overheid, overheid dient te bewijzen dat (particuliere) beleggers schuld hebben aan de woning crisis(oftwel kunnen worden verplicht om de woning crisis op te lossen).

- Mag de overheid beleggers/verhuurders in vrije sector dwingen tot vaststelling prijzen dwingen(soevereiniteit ondernemers)? (zonder ze te compenseren/schadeloos te stellen?)

- Discriminatie – De overheid dwingt ondernemers in vrije sector(vrije markt) tot vaststelling prijzen zonder compensatie, terwijl in andere sectoren ondernemers gecompenseerd worden(producenten groente fruit met subsidie, boeren met hoge stikstof met 120% optie tot verkoop)?

- Is de geboden tijd, 1 jaar (jan 2024) genoeg om beleggers tijd te geven hierop te anticiperen?

De overheid kampt al jaren met een tekort aan woningen en volgens het CBS bezitten beleggers maar een beperkt deel van de huizen in Nederland (zie bron 4). Waarom is het noodzakelijk deze maatregel in zo'n korte tijd door te voeren waardoor groot nadeel ontstaat voor beleggers (meer info bij Nadelige gevolgen)

- Is het huren van een huis tegen een sociale prijs het (grond)recht van iedere burger in de middenklasse?

- Rechtsgeldig ook op Europees niveau?

Effectiviteit

- Effectiviteit van de maatregel (lost deze maatregel het probleem op? ook de rootcause van het probleem (te weinig nieuwe woningen bijgebouwd afgelopen jaren)?
- Van Blokland: "Het voortdurende tekort aan woningen, zowel in de koopsector als in de huursector, dát is de oorzaak van de prijsstijgingen." (Zie bron 4).
- Het totaal aantal woningen zal er niet door deze maatregel toenemen. Er blijft nog steeds een tekort aan huurhuizen.
- Vermindering van inkomsten van beleggers terwijl de kosten van beleggers door inflatie en hogere hypotheek kosten leidt tot:
 - A) Ondergang van klein en middenschalige beleggers met meer dan 65% hypotheek → Leidt tot verkoop en kleiner aanbod huurhuizen
 - B) Klein en middenschalige beleggers zonder hypotheek en lager dan 65% hypotheek welke niet verkopen of omvallen
 - C) Vrijwel alle beleggers zullen door minder inkomsten minder geld hebben om te investeren in onderhoud en verduuraming van hun woningen wat resulteert in slechter kwaliteit woningen, wat dus averechts werkt
 - D) Ontwikkelaars zullen minder geneigd zijn om nieuwe woningen te bouwen aangezien bouwkosten niet meer afwegen tegen de huuropbrengsten. Dit effect wordt versterkt doordat we in een periode zitten met hoge inflatie en daarmee hoge bouwkosten en stijgende rentes dat financiering ook voor hun duurder maakt.

Ethisch/rechtvaardig

- Is het rechtvaardig en evenwichtig als de overheid beleggers tot grote verliezen dwingt om de woning crisis voor het middensegment huurders op te lossen?
- Causal verband. Is er een causal verband tussen het probleem en de doelgroep dat de overheid wordt aangepakt? Als de beleggers niet de oorzaak zijn van het probleem, mogen zij gestraft of benadeeld worden om het probleem op te lossen?
- Immers het is niet de taak van beleggers om betaalbare woningen aan te bieden in de vrije (geliberaliseerde markt). Dat is de taak van de overheid → Dus in het kort mag de overheid kleine en midden schalige beleggers niet voor de trein gooien om een gebroken spoor in te vullen waar zij zelf de oorzaak van is
- Het ontbreken van opties tot compensatie zoals andere sectoren (subsidië huidige huurovereenkomst huur en voorgestelde puntentelling huur, optie tot verkoop+marge, verlaging kosten beleggers door bijv goedkopere rente hypotheek aan te bieden → Nee? → Discriminatie

Nadelige gevolgen

- Verschillende gevolgen voor verschillende subgroepen beleggers (zie beneden mijn definiering verschillende subgroepen). Weet overheid wat de gevolgen zijn voor iedere groep, met name klein en middenschalige beleggers?

- Vooral klein en middenschalige beleggers met hypotheek boven 65% zullen buiten proportioneel grote nadeel ondervinden. Deze burger ondernemers worden onteigend van hun prive bezit.
- Financiële problemen, voornamelijk klein en midden beleggers dat in het rood komen te staan (kosten hoger dan inkomsten) en geen buffer hebben kunnen opbouwen (omdat ze pas zijn begonnen) dienen door deze maatregel in nood te verkopen tegen lage prijzen(sinds vastgoed geen liquid middel is welke snel in geld om te zetten is en omdat tegelijk veel aanbod op de markt komt) en komen in grote financiële problemen
- Door minder huurinkomen zullen groep klein en midden beleggers omvallen, worden deze deels gekocht voor eigen bewoning en zullen uit de verhuur markt verdwijnen, dus minder huur woningen
- Minder of geen geld voor onderhoud en verduurzaming waardoor de kwaliteit van de huurhuizen achteruit gaat (staat ook bij effectiviteit)
- Lange termijn gevolgen? De overheid dient de diversiteit van aanbieders te stimuleren, daar dit ten goede komt van de huurders/eind gebruikers, echter door deze maatregelen zullen klein en midden schalige beleggers niet overleven en investerings maatschappijen de bezittingen van deze groep welke het meest kwetsbaar zijn, overnemen en door hun monopolie positie en lobby kracht langzaam, maar zeker op de langetermijn de huren veel hoger opvoeren.

Alternatieven

- Zijn er betere alternatieve maatregelen dat de overheid kan nemen om de woon crisis op te lossen?

A) Maatregelen nemen om nieuwe te bouwen woningen te stimuleren is het enige manier om de reële huurwoning voorraad te vergroten.

B) Indien de overheid hier niet in slaagt en toch een grotere segment sociale huurwoningen(boven 147 punten) wil realiseren voor midden inkomens dan zou de overheid beleggers de volgende aanbiedingen kunnen doen op vrijwillige basis:

I) Subsidie) dus het verschil betaalt tussen huidige/markt huurprijs en prijs dat ze willen dat consument betaalt. Normale huur prijs kan op twee manieren berekend worden:

A) de huidige huur dat de verhuurder tot nu toe ontvangt of afgelopen jaar heeft gekregen voordat de regeling in ging.

B) in nieuwe gevallen waarbij een nieuwe woning verhuurd wordt, naar marktprijs kijken, echter de huurprijs dat overheid biedt mag niet kleiner zijn dan de kosten zie hierna + 20% marge voor de verhuurder(kosten: 100% of 80% hypotheek gemiddelde hypotheek genomen van afgelopen 10 of 20 jaar, plus onderhoud, gemiddelde incidenten x prijs werkzaamheden per incident, grootonderhoud, verzekering, makelaars kosten, beheerkosten, administratie kosten, incasso, leegstandkosten.

II) Geeft mogelijkheid om uit te kopen(net als boeren met stikstof, 120% van de marktwaarde)

III) Maatregelen nemen om de kosten van beleggers te verlagen:

A) Lage (vaste) hypotheek aanbieden

B) Voor nieuwe beleggingen overdrachtsbelasting verlagen

C) Kosten verduurzaming voor groot deel subsidiëren

Slotwoord

De genomen maatregelen tbv verbreding puntentelling tot 187 punten hebben onder beleggers van klein tot groot tot veel onrust en onzekerheid geleid, dat in een periode waarin veel belggers te kampen hebben met enorme stijging in hypotheek rentes en een ongekend hoge inflatie. Dit effect wordt verder versterkt door de al genomen maatregelen (huurstijging stop, minder warden van WOZ waarde in de punten telling, hoegre overdrachtbeslating etc) en voorgestelde belasting maatregelen welke de continuïteit van beleggers in het nauw drijven.

Daarom vragen wij de Eerste Kamer om van deze maatregel af te zien en ons op korte termijn (uiterlijk 28 februari 2023) duidelijkheid te verschaffen. Anders stellen wij de overheid aansprakelijk voor de matriële en immatriële schade dat deze onzorgvuldig en onrechtmatig voorgestelde maatregelen voor ons teweeg brengt.

Subgroepen beleggers

Institutionele beleggers, zie ook de reactie vanuit Heimstaden die op dit platform is geplaatst (dhr E. Touw, 08-01-2023)

Particuliere beleggers, subgroepen:

Kleine beleggers (1 tot 5 panden) zonder hypotheek

Kleine beleggers (1 tot 5 panden) tot 65% hypotheek

Kleine beleggers (1 tot 5 panden) tot 80% hypotheek (vaak nieuwe beleggers)

Midden beleggers (5 tot 50 panden) zonder hypotheek

Midden beleggers (5 tot 50 panden) tot 65% hypotheek

Midden beleggers (5 tot 50 panden) tot 80% hypotheek

Groot beleggers (50 en meer panden) tot 65% hypotheek

Groot beleggers (50 en meer panden) tot 65% hypotheek

Groot beleggers (50 en meer panden) tot 80% hypotheek

Bronnen:

1) <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningwet-regels-voor-woningcorporaties>

2) <https://www.overheid.nl/zo-werkt-de-overheid>

3) <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/12/09/lagere-huur-voor-ruim-300.000-woningen>

4) <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2406547-beleggers-onder-vuur-maar-hoeveel-schuld-hebben-ze-aan-woningcrisis>